

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 255.293 du 16 décembre 2022

A. 227.834/XV-4057

En cause : **la commune de Schaerbeek**, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Auguste Reyers, 110
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VAN HAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux, 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

BASBAYAN Mourad,
ayant élu domicile chez
M^e Joël VAN YPERSELE, avocat,
rue des Colonies, 56
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 8 avril 2019, la commune de Schaerbeek demande l'annulation de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2019 octroyant, sur recours, à Mourad Basbayan un permis d'urbanisme tendant à installer un logement dans une partie du sous-sol, à diviser une unité de logement pour passer d'un immeuble de quatre à six logements, à construire une annexe au niveau du sous-sol et à créer une cour anglaise, dans le bien sis rue de l'Est, 57 à [...] Schaerbeek ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 16 juillet 2019, Mourad Basbayan demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 6 août 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 novembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 décembre 2022.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Erin Acikgoz *loco* M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Chloé Van den Berghe, *loco* M^e Joël Van Ypersele, avocate, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La partie intervenante se voit délivrer, le 7 septembre 2010, par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek, un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble R+4+T comportant 4 logements sur un terrain sis 57 rue de l'Est à Schaerbeek.

Le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan régional d'affectation du sol (PRAS).

2. Le 2 mars 2016, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de transformer, d'une part, « une partie du sous-sol en un appartement d'une chambre avec une cour anglaise attenante et jardin » et, d'autre part, le « duplex comprenant le rez-de-chaussée et le premier étage, en deux appartements séparés distincts, à savoir un appartement de deux chambres au rez-de-chaussée et un appartement de trois chambres au premier étage ». Le cadre X du formulaire de demande du permis d'urbanisme est biffé en ce qu'il concerne les dérogations sollicitées.

3. Le 22 août 2016, la partie requérante accuse réception de la demande, estime le dossier complet et informe la partie intervenante que sa demande est notamment soumise aux mesures particulières de publicité, et aux avis du fonctionnaire délégué et de la commission de concertation.

4. L'enquête publique se déroule du 13 au 27 octobre 2016 et aucune objection ou réclamation écrite n'est introduite.

5. Le 10 novembre 2016, la commission de concertation émet un avis défavorable unanime. Elle relève notamment que la surdensification de l'immeuble porte atteinte au quartier déjà saturé au niveau des espaces de stationnement, que les appartements en sous-sol et au premier étage présentent des éléments inférieurs aux *minima* requis qu'elle détaille, que l'aménagement du sous-sol se fait au détriment des espaces communs, que le volume annexe au niveau du sous-sol déroge au Titre 1^{er}, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme (RRU) car il dépasse l'immeuble voisin le plus profond, que la terrasse induit des vues vers le voisinage et qu'une rehausse du mur mitoyen porterait préjudice à l'ensoleillement du voisin.

6. Le 22 novembre 2016, la partie requérante refuse le permis sollicité pour les motifs indiqués dans l'avis de la commission de concertation.

7. La partie intervenante introduit un recours auprès de la partie adverse à l'encontre de ce refus et expose qu'elle souhaite modifier les plans.

8. Le 9 mars 2017, la partie intervenante dépose des plans modifiés en application de l'article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Les modifications apportées sont essentiellement les suivantes :

- le nombre d'appartements est de cinq, ceux du sous-sol et du rez-de-chaussée forment un duplex de trois chambres ;
- une trémie est percée dans le plancher du rez-de-chaussée pour y placer un escalier indépendant pour lier les deux niveaux du duplex ;
- l'entièreté du jardin est affecté à ce duplex ;
- l'appartement du premier étage est transformé en un appartement deux chambres avec un plus grand séjour ;
- la profondeur de la cour anglaise est portée de 2,25 à 2,40 mètres et son mur de soutènement subit une inclinaison ;
- les caves et locaux communs sont réorganisés en cinq caves privées, un local poubelles et un local vélos.

9. Le 30 mars 2017, le collège d'Urbanisme estime que le permis doit être refusé. Il relève et détaille des erreurs matérielles, inexactitudes et contradictions dans les plans et estime que le projet nécessite de nombreuses dérogations qui témoignent que la demande ne participe pas du bon aménagement des lieux :

- une dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU car le balcon sur le toit et l'escalier construit à sa suite dépassent la profondeur de la construction voisine la plus longue ;
- une dérogation à l'article 9 du Titre II du RRU en ce que la cour anglaise a une profondeur de 2,40 mètres ;
- une dérogation aux normes d'habitabilité des logements du Titre II du RRU en ce qui concerne notamment la superficie nette d'éclairément de certaines pièces de l'appartement duplex au sous-sol et rez-de-chaussée et de l'appartement du premier étage.

10. La partie intervenante dépose des plans modifiés le 1^{er} décembre 2017 et le 16 mai 2018.

11. Par un arrêté du 17 janvier 2019, la partie adverse accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble mitoyen bâti à front de rue, de gabarit R+4+toiture à deux versants, comportant 4 logements, à savoir :

- un appartement duplex de 4 chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- un appartement de 2 chambres au 2^e étage ;
- un appartement de 1 chambre au 3^e étage ;
- un appartement duplex de 3 chambres au 4^e étage et dans les combles ;

Que la construction de l'immeuble fait suite à un permis délivré le 7 septembre 2010 ; qu'il dispose d'un ascenseur ainsi que d'un jardin accessible par un balcon suivi d'un petit escalier aménagé le long de la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que dans ce permis, le collège des bourgmestre et échevins de Schaerbeek salue un projet qui "constitue une amélioration par rapport à [une] précédente demande" tout en admettant l'absence de parcage pour les logements ; que cette décision tient compte des difficultés posées par la parcelle concernée, où la création d'un parking conforme aux normes urbanistiques s'avère impossible, ainsi que de l'existence d'un local vélos et poussettes de capacité suffisante au sous-sol ;

Considérant que la demande initiale vise à augmenter, de quatre à six, le nombre de logements dans l'immeuble en aménageant un appartement de 1 chambre à l'arrière du sous-sol et en divisant le duplex du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage en deux logements distincts, à savoir un appartement de 2 chambres au rez-de-chaussée et un appartement de 3 chambres au 1^{er} étage ;

Considérant que le requérant a déposé d'initiative, conformément à l'article 173/1 du CoBAT, des plans modifiés datés des 9 mars 2017, 1^{er} décembre 2017 et 16 mai 2018 afin de répondre aux remarques et objections émises en cours de procédure ;

Qu'il convient d'examiner la demande à l'aune des derniers documents cités, le dépôt de plans étant irrévocable et produisant [...] leur substitution de plein droit aux plans antérieurs ;

Considérant que la demande modifiée tend à augmenter le nombre de logements à cinq unités dans l'immeuble, en aménageant un duplex de trois chambres entre la partie arrière du sous-sol et le rez-de-chaussée, ainsi qu'un appartement de deux chambres au 1^{er} étage, identique à celui du 2^e étage ;

Considérant que, par rapport à la dernière situation de droit, cette demande s'accompagne des interventions suivantes :

- l'extension du sous-sol sous l'annexe arrière à l'endroit désigné antérieurement en tant que "vide ventilé" ;
- la création d'une cour anglaise à l'arrière du sous-sol et d'un escalier la reliant au jardin ;
- la transformation de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et le déplacement de l'escalier la reliant au jardin ;
- la création d'un 2^e local vélos et poussettes le long du hall d'entrée de l'immeuble ;
- la réduction de la hauteur des fenêtres de la pièce avant du rez-de-chaussée, de 2,16 m et 1,58 m à 1,33 m ;

Considérant que la demande, en particulier l'utilisation d'une partie du sous-sol à des fins de logement, réduit les dimensions des caves et surtout celles du local destiné aux vélos et poussettes ; que l'historique du dossier - les deux demandes

successives qui aboutissent au permis du 7 septembre 2010 - met en évidence l'importance de ce local dans la mesure où il s'agit d'une construction récente dépourvue de tout emplacement de parking ; que, par conséquent, le respect de cette exigence initiale, relative à la capacité du local vélos et poussettes, s'impose dans le cadre de la présente demande et que l'ajout d'un local supplémentaire au rez-de-chaussée, le long du hall d'entrée, compense adéquatement la réduction opérée au sous-sol ;

Considérant que l'utilisation de l'espace d'environ 30 m² au sous-sol, anciennement désigné en tant que "vide ventilé", et la création d'une cour anglaise en deçà du niveau du jardin (-1,50 m), rendent possible la création de locaux habitables conformes au Titre II du RRU et participent, à ce titre, d'une gestion parcimonieuse du sol en accord avec l'article 2 du CoBAT ;

Considérant, par ailleurs, qu'en réduisant le programme à 5 appartements, la demande qui tend à la création d'un duplex entre le sous-sol arrière et le rez-de-chaussée, au lieu des deux unités d'habitation projetées initialement, garantit l'aménagement d'un logement de qualité ainsi qu'une utilisation plus heureuse et rationnelle de l'espace extérieur privatif composé d'un jardin et d'une cour anglaise ;

Considérant que la position surélevée du rez-de-chaussée de l'immeuble par rapport au jardin (+ 1,30 m) a nécessité la création d'une terrasse qui surplombe la cour anglaise et qui dessert le jardin par l'intermédiaire d'un escalier longeant la mitoyenneté de droite - l'autre escalier, reliant ladite cour au jardin, est quant à lui placé le long de la mitoyenneté de gauche ; que cette terrasse déroge à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU dans la mesure où elle dépasse de 0,40 m la construction mitoyenne la plus profonde ;

Que cette dérogation est acceptable dès lors qu'elle est de faible ampleur et n'emporte pas de modification du volume construit, qu'elle s'explique par la déclivité du terrain et qu'elle ne requiert pas de rehausse des profils des clôtures mitoyennes ; que l'implantation respective des escaliers précités, le long des n^{os} 55 et 59, tient également compte de la hauteur de ces clôtures, leur emplacement - l'escalier gauche est situé plus en profondeur, sur la parcelle, que celui de droite - répondant à la nécessité de préserver l'intimité des occupants des immeubles mitoyens ; qu'ainsi, le projet ne présente plus les vues contraires au Code civil, relevées par le Collège d'urbanisme dans son avis du 30 mars 2017 ;

Considérant, en conclusion, que les logements proposés et leurs aménagements communs sont de qualité et que le permis d'urbanisme peut être délivré eu égard aux modifications apportées au projet initial ».

IV. Intervention

Par une requête introduite le 16 juillet 2019, Mourad Basbayan demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention n'ayant été accueillie que provisoirement par l'ordonnance du 6 août 2019, il y a lieu de l'accueillir définitivement dès lors que l'intervenant est le bénéficiaire du permis attaqué.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation « des articles 2, 3 et 174 du CoBAT, des articles 2, 5°, et 10 du Titre II du RRU, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur et de la contradiction dans les motifs ».

Elle affirme que la chambre 3 située en façade avant au rez-de-chaussée du duplex, les pièces de séjour, salle à manger et cuisine, situées en façade avant de l'appartement du 1^{er} étage, ainsi que les chambres 1 et 2 situées en façade arrière de l'appartement du 1^{er} étage bénéficient d'une surface éclairante nette inférieure aux minimaux requis par l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU), alors que l'acte attaqué indique l'inverse. Elle relève que le refus de première instance comme l'avis du collège d'Urbanisme se fondent sur la densification excessive, laquelle se dévoile dans l'impossibilité de respecter les surfaces éclairantes naturelles pour les pièces de vie.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que le motif de l'acte attaqué relatif à la conformité au Titre II du RRU concerne le duplex prévu au rez-de-chaussée et non l'appartement du 1^{er} étage. Elle est d'avis que le réaménagement du 1^{er} étage opéré par le projet n'implique aucune modification des superficies des locaux et des ouvertures par rapport à l'autorisation délivrée par la commune requérante le 7 septembre 2010. Elle en déduit que l'intérêt au moyen de cette dernière est illégitime.

À titre subsidiaire, elle estime incompréhensibles les calculs de superficie effectués dans la requête en annulation, en ce que la partie requérante prend en considération la cuisine après avoir exposé que les cuisines n'entrent pas en compte et mentionne des hauteurs différentes pour des baies identiques. Selon elle, la superficie peut être modifiée selon que l'on prend en compte des profilés de châssis plus ou moins larges. Elle affirme encore que la situation du niveau « rez-de-

chaussée » du duplex a été examinée pour ce qui concerne l'absence de dérogation en matière d'éclairage et rappelle que les dimensions de la chambre avant ont été réduites (hall, sanitaires).

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante affirme que les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué n'impliquent pas de modification des superficies ou des surfaces éclairantes des locaux, de sorte que les éventuelles non-conformités ne résultent pas de celui-ci.

Elle constate que la chambre n° 3 du duplex résulte de la transformation de l'ancien séjour de l'appartement duplex existant au rez-de-chaussée et au premier étage à la suite de la création d'un local vélos-poussettes supplémentaire. Elle admet que la superficie de la pièce habitable est réduite, en y ajoutant un hall et une salle de bain attenante, mais affirme que ces travaux n'induisent pas de dérogation aux exigences de surfaces éclairantes. Elle ajoute qu'il y a un placard dont il faut encore déduire la superficie.

Pour le séjour de l'appartement du premier étage, elle fait valoir qu'il résulte de la réunification des deux chambres existantes, sans modification de surface, et dans une configuration identique à celle du second étage autorisé en 2010. Elle affirme encore qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de la cuisine de 8 m², celle-ci étant exclue du champ d'application de l'article 10 précité.

Enfin, en ce qui concerne les chambres n^{os} 1 et 2 de l'appartement du premier étage, elle est également d'avis que leurs superficies ne sont pas modifiées, pas plus que leurs ouvertures, par rapport à l'autorisation de 2010. Elle conclut à l'absence d'intérêt de la partie requérante.

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante estime qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que la partie adverse a voulu restreindre son appréciation au duplex mais constate au contraire que, de manière globale, les normes sont respectées. Elle considère que l'agencement du bâtiment et la morphologie des logements, dont celui du premier étage, ont été substantiellement modifiés par les plans. Elle ajoute que sa critique porte également sur le duplex. Elle affirme qu'en situation existante, la surface éclairante est suffisante pour les chambres calculée de manière individuelle et que, pour le séjour, une précédente erreur ne l'empêche pas de vouloir faire correctement appliquer la règle lors d'une demande de permis. Sur les calculs de superficie, elle

relève que celui de la chambre n° 3 du duplex du rez-de-chaussée n'est pas contesté. Elle est d'avis, par ailleurs, que si l'article 10 précité n'impose pas que les cuisines aient des fenêtres, il impose une surface minimale pour les locaux habitables. Selon elle, il s'agit, en l'espèce, d'un local habitable non différencié qui ne peut être sous-éclairé du seul fait qu'il comporte une cuisine ouverte. Elle affirme que, même en déduisant la superficie de cette cuisine, la surface reste en deçà du minimum requis. En ce qui concerne les chambres du logement du premier étage, elle soutient que, même en tenant compte de la surface calculée par la partie adverse, elles restent en deçà de la surface requise, en tout cas pour la chambre n° 1.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

S'agissant de l'appartement du premier étage, la partie adverse soutient que les plans figurent une séparation nette entre le séjour et le « bloc cuisine », à la différence de la situation de l'appartement du deuxième étage dans lequel la cuisine est aménagée le long du mur de gauche et fait partie intégrante du séjour. Elle en conclut que ce « bloc cuisine » doit être soustrait du calcul de la superficie du séjour. Elle observe, par ailleurs, que le salon est aménagé en lieu et place (et dans les mêmes volumes) des deux chambres autorisées en 2010, dont l'éclairage n'avait pas été remis en cause par la commune requérante à l'époque.

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

S'agissant de la chambre n° 3 du rez-de-chaussée, la partie intervenante constate que l'acte attaqué indique que, par rapport à la dernière situation de droit, la demande s'accompagne de « la réduction de la hauteur des fenêtres de la pièce avant du rez-de-chaussée, de 2,16 m et 1,58 m à 1,33 m ».

Elle observe cependant que les plans cachetés annexés à l'acte attaqué ne comprennent pas de plan de la façade avant. Elle en déduit que la situation légale demeure celle du permis d'urbanisme octroyé par la commune requérante le 7 septembre 2010 et que, par conséquent, la chambre n° 3 du rez-de-chaussée doit être éclairée par une baie de 2,16 mètres de haut sur 2,18 mètres de large, et non par une baie de 1,33 mètre de haut sur 2,18 mètres de large, de sorte que la surface éclairante est suffisante. Elle conclut que « le manque de surface éclairante de cette chambre n'est donc pas issu d'une dérogation non octroyée par la partie adverse, mais d'une non-conformité de cette baie avec la situation de droit ». Elle soutient encore qu'un placard encastré est prévu le long de la paroi de la salle de bain, ce qui réduit la surface plancher à moins de 10 m² de sorte que la superficie éclairante nette de 2,12 m² calculée par l'architecte est suffisante.

En ce qui concerne l'appartement du premier étage, elle affirme que les trois fenêtres disposent en réalité d'une surface éclairante de 7,17 m², comme l'a calculé l'architecte. Elle ne voit pas pourquoi la surface éclairante retenue par le collège d'Urbanisme ou celle reprise manuscritement sur d'anciens plans doivent avoir plus de crédibilité. S'agissant de l'espace de la cuisine et de la superficie du séjour, elle développe les mêmes arguments que la partie adverse. Par rapport aux chambres n^{os} 1 et 2 de l'appartement du premier étage, elle affirme que la surface éclairante nette de la seconde est suffisante et que celle de la première ne déroge que de manière minimale (0,16 m²). Elle expose qu'avant l'audience, elle procèdera à l'agrandissement des châssis, ce qui ne nécessite pas de permis, de manière à se mettre en conformité, de sorte que l'intérêt à agir de la partie requérante devra être examiné à la lumière de cette modification.

V.2. Examen

1. L'article 174, alinéa 3, du CoBAT est libellé comme suit :

« Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écarteraient de l'avis émis par le collège d'Urbanisme ».

Un permis d'urbanisme adopté sur recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Le Gouvernement n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité justifiant le refus de permis ni, le cas échéant, celle du collège d'Urbanisme.

Par ailleurs, il y a lieu de rappeler que, si le contrôle du Conseil d'État de l'appréciation des faits est marginal et limité à l'erreur manifeste d'appréciation, le contrôle sur leur matérialité et leur qualification est complet.

2. En l'espèce, le collège d'Urbanisme relève notamment que « les deux logements sollicités présentent des dérogations aux normes d'habitabilité minimum fixées par le Titre II du RRU et, plus précisément, à : [...] l'article 10 ». Il a procédé à cette appréciation sur la base des plans modifiés le 9 mars 2017. Cependant, les plans ont ensuite été encore modifiés le 1^{er} décembre 2017 et le 16 mai 2018.

L'auteur de l'acte attaqué indique que « l'utilisation de l'espace d'environ 30 m² au sous-sol, anciennement désigné en tant que "vide ventilé", et la création d'une cour anglaise en deçà du niveau du jardin (- 1,50 mètre), rendent

possible la création de locaux habitables conformes au Titre II du RRU et participent à ce titre d'une gestion parcimonieuse du sol en accord avec l'article 2 du CoBAT ». Ce faisant, il ne révèle avoir apprécié la conformité aux dispositions visées du RRU que du duplex créé entre le sous-sol arrière et le rez-de-chaussée.

3. L'article 10 précité dispose comme suit :

« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum $1/5^{\text{ème}}$ de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum $1/12^{\text{ème}}$ de la superficie plancher ».

4. En ce qui concerne la chambre n° 3 du duplex, sise au rez-de-chaussée, les plans du projet annexé à l'acte attaqué mentionnent une superficie de 11 m² et une surface éclairante de 2 m², soit inférieure aux 2,2 m² requis. Par ailleurs, l'auteur de l'acte attaqué indique expressément que le projet comporte, notamment, « la réduction de la hauteur des fenêtres de la pièce avant du rez-de-chaussée, de 2,16 m et 1,58 m à 1,33 m ». Si les plans déposés le 16 mai 2018 ne figurent pas la façade avant, il n'en demeure pas moins qu'il y est mentionné par l'architecte que la surface éclairante pour cette pièce est égale à « 2 m² », et que celui-ci a spécifié les dimensions du châssis comme suit : « 229,5/1,33 ». Au vu de ces deux éléments, la réduction de la hauteur des fenêtres de cette chambre à 1,33 mètre est bien autorisée par le permis attaqué. En outre, il n'est pas contesté par la partie intervenante que le permis délivré le 7 septembre 2010 autorisait pour cette pièce une hauteur de fenêtres de 2,16 mètres et 1,58 mètre. Par conséquent, si, comme cette partie le soutient, les fenêtres existantes correspondent aux dimensions du projet autorisé par l'acte attaqué, celui-ci opère, à cet égard, une régularisation d'éléments exécutés en infraction du permis précédent, lesquels impliquent une dérogation à l'article 10 précité. Enfin, il n'y a pas lieu de soustraire du calcul de la superficie de la pièce l'espace occupé par un placard, lequel n'apparaît d'ailleurs pas sur les plans.

La dérogation requise n'a été ni sollicitée ni accordée. Ce grief est par conséquent fondé.

5. En ce qui concerne l'espace formé par la pièce de séjour et la cuisine de l'appartement du premier étage, sa superficie a été modifiée par rapport au projet examiné par le collège d'Urbanisme. Partant, l'autorité de recours n'était pas tenue de répondre aux observations formulées à ce sujet par l'instance d'avis.

De même, la disposition des espaces diffère de l'aménagement des pièces de cet étage tel qu'autorisé par la partie requérante dans le permis délivré en

2010. Par conséquent, l'exception d'irrecevabilité du moyen soulevée par la partie adverse quant au caractère légitime de l'intérêt de la partie requérante n'est pas accueillie.

6. Si une cuisine est définie comme un local habitable par l'article 2 du RRU, l'article 10 précité l'exclut expressément des pièces qui requièrent un éclairage naturel. La possibilité pour une cuisine de ne pas être éclairée naturellement doit cependant être interprétée restrictivement dès lors qu'il s'agit d'une exception à la règle selon laquelle les locaux habitables doivent l'être. Par ailleurs, cette règle a pour but de donner un minimum de confort et d'hygiène aux logements en prévoyant un éclairage naturel. L'article 10 précité doit, par conséquent, s'interpréter comme n'excluant que les pièces dédiées au seul usage de cuisine. En l'espèce, l'espace cuisine étant intégré à la pièce de séjour, sa superficie doit être comprise dans la « superficie plancher » de cet espace.

Les plans annexés à l'acte attaqué mentionnent une superficie plancher de cet espace séjour de 39 m². Partant, cette pièce nécessite une superficie nette d'éclairement d'au moins 7,8 m² (39 :5).

La partie requérante évalue la superficie nette d'éclairement naturel à 5,6 m² mais n'explicite pas sur quel document elle se base pour déterminer les dimensions des vitrages qu'elle prend en considération.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante reproduit un extrait de plans des vitrages du premier étage de la façade avant, annotés par son architecte, selon lequel la surface éclairante s'élève à 7,17 m². Cependant, sur ce dessin qui ne figure pas dans le dossier administratif, la fenêtre centrale présente une hauteur de 160 centimètres alors qu'il ressort des plans de la façade figurant au plan annexé au permis octroyé en 2010 que cette hauteur est de 130 centimètres, châssis compris et il n'est pas contestable que ces ouvertures ne sont pas modifiées par l'acte attaqué. Enfin, le collège d'Urbanisme estime, dans son avis, que la superficie nette d'éclairement naturel de cet espace est de 5,73 m² mais ne détaille pas ses calculs.

Les mesures reportées sur le dessin de l'architecte reproduit dans le dernier mémoire de la partie intervenante correspondent à celles du plan 1/50^e de la façade avant, annexé au permis de 2010, si ce n'est la hauteur de la fenêtre centrale dont le vitrage présente une hauteur de 110 centimètres et non de 140 centimètres. Une fois cette correction apportée aux calculs de l'architecte, la superficie nette éclairante naturelle s'élève à 6,85 m².

Partant, l'aménagement du séjour de l'appartement du premier étage nécessitait également une dérogation à l'article 10 précité.

Le grief est fondé.

7. En ce qui concerne les chambres de l'appartement du premier étage, elles ne font l'objet d'aucune modification par rapport au permis précédent, lequel les a autorisées dans la même affectation et dans la même configuration. Partant, la partie requérante, auteure de cette autorisation, ne justifie pas d'un intérêt à ce grief.

Il résulte de ce qui précède que le deuxième moyen est partiellement fondé.

VI. Autres moyens

Les deux autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VII. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie requérante sollicite une « indemnité de procédure au taux de base (700 euros) », à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande, tout en indexant ce montant conformément à l'arrêté ministériel du 22 juin 2022 relatif à l'indexation de l'indemnité de procédure visée à l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Mourad Basbayan est accueillie.

Article 2.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2019 octroyant, sur recours, à Mourad Basbayan un permis d'urbanisme tendant à installer un logement dans une partie du sous-sol, à diviser une unité de

logement pour passer d'un immeuble de quatre à six logements, à construire une annexe au niveau du sous-sol et à créer une cour anglaise, dans le bien sis rue de l'Est, 57, à Schaerbeek, est annulé.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie requérante.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 16 décembre 2022, par :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

présidente de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly